

Protokoll i sak 1456/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 29. februar 2024

Saken gjelder: Mangler ved musetetting.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk i 2019/2020 kjøpekontrakt. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda, men det opplyses i klagen for nemnda at forbrukeren da kjøpte en nybygd nøkkelferdig enebolig.

I forbindelse med kontraktsinngåelsen er forbrukeren forelagt entreprenørens "Byggeguide" hvor det på side 32 bla. står:

"Oppdagelse av mus vil ikke være reklamasjonsgrunn. Det brukes musebånd eller luseklosser under panel for å minimere sannsynlighet for at mus kommer inn, men erfaring viser at mus kan komme inn i konstruksjoner både med og uten musebånd. Mus klatrer på rett vegg, trenger inn i åpninger helt ned til 6-7 mm og smetter inn gjennom en åpen dør eller vindu".

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 4. desember 2010.

Første natt etter at forbrukeren hadde overtatt, hørte hun at det var mus i boligen og reklamerte til entreprenøren den 8. desember 2020. Entreprenøren bekreftet samme dag at han hadde montert muselister bak ytterkledningen på hele huset og at takkonstruksjonen er lukket. På grunn av at det var museår det året satte entreprenøren ut musefeller og fanget flere mus. Museproblemet så deretter ut til å være løst inntil musene igjen var tilbake i boligen vinteren 2022/2023. Denne gangen var museproblemet så stort at forbrukeren så seg nødt til å engasjere PELIAS som er et firma som bekjemper skadedyr. Etter en befaring i boligen den 25. januar 2023 skriver PELIAS i en rapport at de har observert flere svakheter ved musebåndene (opptil 6 mm åpninger) og manglende musebånd.

Forbrukeren sender kopi av rapporten fra PELIAS til entreprenøren som etter purring svarer den 4. april 2023 at oppdagelse av mus ikke er grunnlag for reklamasjon. Allikevel vil entreprenøren forsøke å rette opp de mussebåndene der hvor det er påvist forskyvninger og for store åpninger.

Etter å ha rettet opp feil ved musebåndene slik at de nå er riktig montert, avviser entreprenøren kravet om ytterligere utbedring da det ikke lenger foreligger en mangel.

Da partene etter dette ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 24. august 2023 med krav om retting.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 2. oktober 2023. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Kontrakten som partene inngikk i 2019/2020 er ikke fremlagt for nemnda, men Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde.

Forbrukeren kjøpte en nybygd nøkkelferdig enebolig. Nemnda forutsetter at TEK17 gjelder for prosjektet.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 4. desember 2010.

Rett etter overtagelsen oppdager og reklamerer forbrukeren fordi det er mus i huset. Entreprenøren retter musebåndene der hvor PELIAS har påvist for store åpninger, men motsetter seg forbrukerens krav om ytterligere retting da det ikke lenger foreligger en mangel. Tvisten dreier seg derfor om entreprenøren har foretatt tilfredsstillende musetetting av huset.

Da partene etter dette ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 24. august 2023 med krav om retting.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer rett etter overtagelsen fordi det er mus i huset. Entreprenøren setter ut musefeller og museproblemet ser ut til å være løst. Vinteren 2022/2023 er det igjen mus i huset og forbrukeren kontakter PELIAS som påviser feil og mangler ved musetettingen. Entreprenøren retter de feil og mangler som er påvist, men avviser ytterligere retting da det ikke lenger foreligger en mangel.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer musetetting av boligen da det fortsatt er mus i huset.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.»

Det er ingen spesifikke krav om musetetting i TEK17. Nemnda viser imidlertid til rapporten fra PELIAS som anbefaler å tett under ytterkledningen rundt hele boligen slik at åpningene i musetettingen er mindre enn 6 mm. Dette anfører entreprenøren at han har gjort og at musebåndene nå er riktig montert. Forbrukeren har etter dette ikke fremlagt dokumentasjon på at det er mangler ved musetettingen.

Nemnda viser også til NBIs Byggdetaljblad 542.101 «Liggende og stående trekledning», hvor det i pkt. 84 «Musesperre», fremkommer:

«For å hindre mus i å komme opp bak kledningen må man montere en musesperre. Musesperra bør ha åpning på 50 cm²/m for å få tilstrekkelig utlufting. Det tilsvarer minst 5 mm kontinuerlig spalteåpning. Siden mus kan komme seg gjennom kontinuerlige spalter på ned til 5 mm bredde, bør man unngå sammenhengende/kontinuerlige luftespalter. En løsning kan være å bruke musebånd, se fig. 84. Et musebånd er et taggete stålbånd uten sammenhengende spalte, noe som gjør det vanskeligere for mus å komme opp bak kledningen samtidig som det ikke hindrer utlufting og drenering. Man kan også bruke korrosjonsbestandig nettingduk (ikke plast) eller «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer). Bruk av «luseklosser» kan føre til redusert drenering og utlufting.»

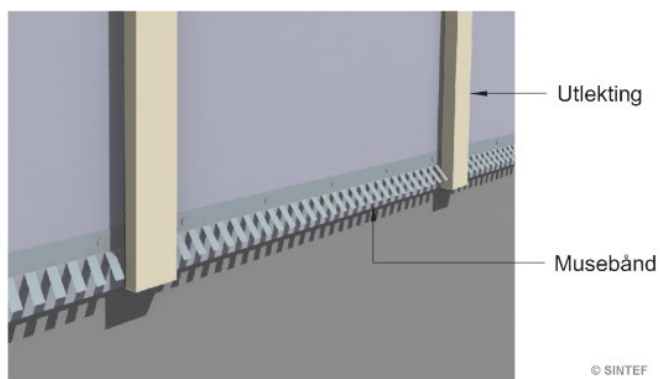


Fig. 84

Erfaringer har dessverre vist at mus kan komme inn i konstruksjoner og hus uten at det nødvendigvis er noe galt med etablert sperring i form av musebånd. Mus kan klatre på rett vegg, trenge inn av åpninger helt ned til 5 mm, og smette inn gjennom en åpen dør eller et vindu. Selv om forbrukeren anfører at det fortsatt er mus i huset kommer nemnda til at det ikke er påvist og dokumentert noen feil ved konstruksjonen eller musetettingen som er årsak til mus i huset. Entreprenøren har derfor utført arbeidet på «*fagleg godt vis*» jf. buofl §7, og det foreligger ingen mangel.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukerne får ikke medhold.